

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

5443

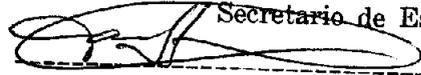
REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE
PROYECTOS ESTATALES

INDICE

5443

		PAGINA
ARTICULO - I	BASE LEGAL	1
ARTICULO - II	PROPÓSITO	1
ARTICULO -III	DEFINICIONES	1
ARTICULO - IV	CONDICIONES QUE RIGEN LA ELEGIBILIDAD PARA ADMISIÓN	4
ARTICULO - V	CRITERIOS Y PRIORIDADES EN LA SELECCIÓN DE LOS ELEGIBLES	4
ARTICULO - VI	TRAMITE DE LA SOLICITUD PARA ADMISIÓN DE VIVIENDA	5
ARTICULO - VII	DETERMINACIÓN DE RENTA	6
ARTICULO - VIII	RENTA MENSUAL	7
ARTICULO - IX	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	7
ARTICULO - X	INSPECCIONES Y REPARACIONES A LA UNIDAD DE VIVIENDA	8
ARTICULO - XI	DERECHO A VISTA	11
ARTICULO - XII	PUBLICACIONES	11
ARTICULO - XIII	VIGENCIA	12

120. Núm. 5443
Fecha de julio de 1996 9:30 A.M.
Aprobado: Norma E. Burgos

Por:  Secretario de Estado
Secretario Auxiliar de Estado - Interino

**DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PUBLICA**

REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS ESTATALES

ARTICULO 1 - BASE LEGAL

Este reglamento se adopta en virtud de las disposiciones de la ley 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda, Ley 66 del 17 de agosto de 1989, que crea la Administración de Vivienda Pública, Ley 121 del 12 de julio de 1986, dirigida a proteger las personas de edad avanzada, Reglamento para la Selección, Admisión y Ocupación, Continuada en los Residenciales Públicos, Reglamento para la Atención de Quejas y Señalamientos en los Residenciales Públicos y Reglamento de Adquisición.

ARTICULO II - PROPÓSITO

Este Reglamento tiene como propósito establecer una política pública efectiva cónsona con el Reglamento para la Selección, Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos, que se adopte mejor a las necesidades de vivienda para personas de edad avanzada. Establecer las normas que aplicarán a los solicitantes y residentes de vivienda de proyectos estatales.

ARTICULO III - DEFINICIONES

Para fines de este Reglamento los términos que se indican a continuación significarán:

1. Acompañantes

vivienda excepto para proveer los servicios de cuidado y deberá ser autorizado por el administrador de proyectos.

- b) Un acompañante no será parte de la composición familiar del contrato y no se convertirá en remanente del contratante para propósito de ocupación continuada. Los ingresos del acompañante no serán incluidos en la determinación del ingreso del participante.

2. **Administración**

- a) Administración de Vivienda Pública, organismo creado mediante la Ley 66 del 17 de agosto de 1989 y adscrita al Departamento de la Vivienda.

3. **Admisión**

- a) Aceptación de un solicitante para ocupar una vivienda en un proyecto estatal.

4. **Arrendatario**

- a) Persona o solicitante que firma el contrato de arrendamiento.

5. **Contrato de Arrendamiento**

- a) Documento legal donde se establece las obligaciones contractuales entre el arrendatario y el administrador.

6. **Familia Participante**

- a) Persona sola considerada para admisión a vivienda que tenga sesenta y dos (62) años o más de edad.
- b) Personas impedidas o incapacitadas que puedan valerse por si mismos y que tenga 60 años o más.

7. **Persona Incapacitada**

8. **Reglamento para la Atención de Quejas y Señalamientos en los Residenciales Públicos.**

- a) **Reglamento que establece el procedimiento que aplica a toda reclamación que promueva un residente contra el administrador o viceversa, con relación a la acción o falta de acción por parte del residente o del Administrador o con la aplicación de los Reglamentos vigentes, que afecten adversamente los derechos, obligaciones, bienestar o condición del residente, como del administrador.**

9. **Solicitante.**

- a) **Persona que radica una solicitud para admisión a vivienda.**

10. **Solicitud para admisión a vivienda**

- a) **Formulario que llena el solicitante antes de ser admitido a una residencia de un proyecto estatal.**

11. **Vivienda Inadecuada.**

- a) **Vivienda que no reúne las normas mínimas prescritas de vivienda adecuada. Para determinar que una vivienda no reúne las normas mínimas prescritas de vivienda adecuada la administración considerará cualesquiera de las siguientes condiciones:**
- b) **Estado de la Estructura: Que la vivienda tenga deficiencias de tal magnitud que constituya una seria amenaza para la seguridad y la salud de la familia participante.**
- c) **Claridad y Ventilación: Que la vivienda carezca de ventanas o que las mismas no sean adecuadas.**
- d) **Abastecimiento de Agua: Que la vivienda carezca de agua**

- f) **Facilidades de Cocina:** Que la vivienda carezca de espacio para instalar fregadero con agua, corriente y para estufa.
- g) **Electricidad:** Que la vivienda no tenga electricidad o que las instalaciones para el alumbrado eléctrico sean inadecuados.
- h) **Localización:** Que el lugar donde está ubicada la vivienda constituya un riesgo para la salud y seguridad de los ocupantes de los proyecto estatales.

12. **Edad Avanzada - Persona de sesenta (60) años o más.**

ARTICULO IV - CONDICIONES QUE RIGEN LA ELEGIBILIDAD PARA ADMISIÓN

Serán elegibles para admisión a vivienda en el Negociado de Proyectos Estatales, operados por Administradores, aquellos solicitantes que al ser admitidos, llenen los siguientes requisitos.

- 1. Que cualifiquen como personas de edad avanzadas de sesenta (60) años o más.
- 2. Que cualifiquen como personas de ingresos bien bajos o ingresos bajos.
- 3. Que carezcan de vivienda donde residir y que no posea propiedad alguna.

ARTICULO V - CRITERIOS Y PRIORIDADES EN LA SELECCIÓN DE LOS ELEGIBLES

A. Al seleccionar las personas elegibles para vivienda de un proyecto estatal en ocupación inicial o para reocupar viviendas vacantes; se considerarán los siguientes criterios:

- 1. Que las personas solicitantes sean de edad avanzada de sesenta (60) años o más.
- 2. Que sean de escasos recursos económicos, marginados en ocasiones por la familia, viviendo en condiciones de extrema pobreza.

3. Personas con cierto grado de impedimento o incapacidad certificada que lo

ARTICULO VI - TRÁMITE DE LA SOLICITUD PARA ADMISIÓN DE VIVIENDA

A. Radicación de la Solicitud

1. Cada solicitante deberá llenar en todas sus partes una solicitud de vivienda que proporcionará la Administración. Una vez radicada dicha solicitud y a la fecha de ser considerado para admisión a vivienda, la Administración requerirá al solicitante los siguientes documentos:

- a) Certificado de nacimiento original
- b) Certificado de matrimonio original donde aplique
- c) Tarjeta de residencia si es extranjero
- d) Una referencia de crédito (carta)
- e) Dos cartas de referencias personales
- f) Tarjetas de Seguro Social
- g) Un retrato del solicitante.
- h) Certificado médico
- i) Certificado de antecedentes penales expedido por la Policía de Puerto Rico
- j) Carta Seguro Social declarando sus ingresos o copia del último cheque recibido
- k) Carta de familiar más cercano a quien acudir en caso de emergencia

2. Dicha solicitud deberá proveer para que el solicitante ofrezca toda la información necesaria para determinar:

- a) Si el solicitante satisface o no las condiciones de elegibilidad establecidas en este Reglamento.
- b) La urgencia de vivienda conforme a los criterios y prioridades establecidas en el artículo V de este Reglamento.
- c) El tamaño de la vivienda.
- d) La renta tentativa que ha de pagar las familias

5. Las solicitudes de vivienda se radicarán exclusivamente en las oficinas establecidas por la Administración para tales propósitos, donde se sellarán con la fecha y hora de radicación.
6. Si la información que se brinde en la solicitud para admisión de vivienda resultase intencionalmente falsa, la Administración o el Administrador confrontará al solicitante y de confirmarse la falsedad intencional, se procederá a eliminar dicha solicitud de la lista de espera.

B. Clasificación de la solicitud y notificación al solicitante.

1. Al momento de radicarse la solicitud la Administración o el Administrador clasificarán al solicitante: por sexos - para su clasificación por unidades de vivienda separadas.
2. Se tomarán como base la información y documentación contenida en la solicitud. Se le entregará al solicitante copia de la solicitud la cual contiene el número de la solicitud, fecha y hora de radicación, clasificación, urgencia de vivienda, renta y tamaño de la vivienda.
3. Al determinar si un solicitante es elegible, deberá haber evidencia que compruebe la elegibilidad, urgencia de vivienda y renta a pagar.

ARTICULO VII - DETERMINACIÓN DE RENTA

A. Ingreso Total Familiar

La renta en los residenciales públicos de los proyectos estatales se determinará a base del ingreso total del solicitante.

a) En el ingreso total familiar se incluye entre otros, lo siguiente:

(1) Pagos en lugar de salarios como:

(a) Beneficios de Seguro Social

(b) Beneficios de Bienestar Público

ARTICULO VIII - RENTA MENSUAL

La Administración ha establecido un sistema de renta que corresponderá pagar al arrendatario a base del ingreso del solicitante de los proyectos estatales que fluctúa desde treinta dólares \$30.00 como máximo hasta dos dólares \$2.00 como mínimo.

ARTICULO IX - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- A. Ejecución de Contrato - antes de ser admitido el solicitante para Proyectos Estatales recibirá una orientación en la cual le informarán de sus derechos y obligaciones como inquilino y las responsabilidades y obligaciones de la Administración para con sus inquilinos. Se ejecutará un contrato entre el solicitante y por el administrador de vivienda, designado por el Agente Administrador. El original deberá ser archivado en el expediente del inquilino y otra copia se le entregará a éste.

Las siguientes cláusulas rigen la ejecución del contrato y sus enmiendas.

1. Un Contrato se ejecuta al admitir nuevos participantes de Proyectos Estatales.
2. Se hará un complemento de contrato al momento de un traslado del inquilino de una unidad de vivienda en un Proyecto Estatal a otra unidad de vivienda en cualquier proyecto estatal de la Administración.
3. Para cumplir con los reglamentos de la Administración, todo inquilino de edad avanzada deberá tener un familiar o tutor que a requerimiento del Agente Administrador cumpla con las obligaciones de pago y cuidado del contratante envejeciente.
4. Cuando no haya vivienda vacante en determinado proyecto, se le podrá proveer una vivienda temporera disponible en otro proyecto para personas de edad avanzada, siempre que medie situaciones de

- B. Servicios Públicos Esenciales - Futuros y actuales residentes de Proyectos Estatales responsables por el pago directo de las facturas de consumo de servicios públicos esenciales deberán asegurarles al Agente Administrador que los servicios esenciales para la unidad podrán ser obtenidos para cumplir con el requisito de un ambiente sano, seguro y limpio. El residente deberá acatar los requisitos de las compañías de servicios públicos esenciales, incluyendo cualquier requisito de fianza.

ARTICULO X - INSPECCIONES Y REPARACIONES A LA UNIDAD DE VIVIENDA

A. Inspección y Reparaciones

1. El Administrador o su representante autorizado y el inquilino inspeccionarán la unidad vivienda antes de comenzar la ocupación por el inquilino. El Administrador le proveerá al inquilino una declaración escrita y firmada que estipule la condición física de la unidad de vivienda y una lista del equipo que se le entregará.
2. El Administrador o su representante autorizado podrá mediante notificación escrita por adelantado al inquilino, (por lo menos dos (2) días excepto en casos de emergencia) solicitar permiso para entrar a la unidad de vivienda, durante horas razonables para llevar a cabo inspecciones rutinarias y darle mantenimiento.
3. El Administrador o su representante autorizado podrá entrar en cualquier momento en la unidad de vivienda sin notificación previa cuando existe razón justificada para pensar que hay una emergencia y en los casos de abandono.
4. El inquilino notificará a la oficina administrativa, aquellas emergencias que amenazan la vida, la salud o la seguridad de la familia. Las reparaciones deberán ser efectuadas por el Administrador dentro de veinticuatro (24)

6. El Administrador proveerá vivienda temporera para el inquilino de no poder efectuar las reparaciones necesarias dentro de las veinticuatro (24) horas siempre que se justifique el cambio en vivienda.
7. El Administrador condonará el pago del canon de arrendamiento de no existir vivienda temporera luego de seis (6) días de la notificación de reparaciones de emergencia, hasta que puedan proveer una unidad adecuada o efectuar los arreglos. No se condonará el pago del canon de arrendamiento si el inquilino rehusa aceptar la oferta de vivienda temporera, o cuando los daños fueran causados por éste.

B. Desocupación o abandono de la unidad

1. El participante no podrá desalojar o abandonar su unidad de vivienda sin la previa notificación escrita al Administrador.
2. Se mantendrá la unidad de vivienda del residente de los proyectos estatales por espacio de tres (3) meses disponible cuando éste decida abandonar la misma para ocupar otra unidad en otra institución pública o privada; en el caso que decida regresar a dicha unidad; a requerimiento de una de las agencias colaboradoras participantes (Departamento de la Familia).
3. En caso de abandono sin previa notificación al Administrador y transcurrido un tiempo razonable para poder comunicarse con el residente, familiar o tutor responsable, un abogado del Administrador levantará un Acta Notarial en presencia del Presidente o miembro de la Directiva de la Organización de Residentes y dos (2) testigos del Administrador, o los vecinos donde no haya organización de residentes, en la que especificará las condiciones en que se encuentra la unidad abandonada y demás circunstancias indicadas de que está deshabitada. El Acta incluirá un inventario de enseres, mobiliario,

5. Cuando el valor de las pertenencias no cubra los gastos ordinarios de remoción y almacenamiento, éstas se mantendrán almacenadas por espacio de diez (10) días. Pasado este término, sin que el residente haya reclamado las pertenencias almacenadas, el Administrador dispondrá de las mismas a su mejor conveniencia.
6. Si el valor de las pertenencias tasadas, sobrepasan los gastos ordinarios de remoción y almacenamiento de tales pertenencias, éstas continuarán almacenadas por un período de tiempo que cubra dichos gastos.
7. Una vez transcurrido el período de almacenamiento sin que el residente haya reclamado la propiedad almacenada, el Administrador podrá vender la misma en subasta pública. El anuncio de subasta y el precio mínimo, se pondrá de manifiesto en la oficina del residencial donde ubican las pertenencias.
8. El dinero recibido de dicha venta, se utilizará para cubrir los gastos de remoción de las pertenencias y cualquier otra cantidad que adeude el residente a la Administración. El sobrante, si alguno, se dispondrá en la Administración hasta que el residente o tutor lo reclame en un plazo de cinco (5) años. De no mediar reclamación alguna, pasado éste término; dicho sobrante pasará a engrosar los fondos de la Administración.
9. En caso de que el residente, sin previa notificación al Administrador, dejase deshabitada la vivienda, se procederá como sigue:
 - a) El Administrador abrirá la vivienda abandonada en presencia del Presidente o un miembro de la Directiva del Consejo de Residentes y dos (2) testigos del Administrador. Donde no haya Consejo de Residentes, vecinos pueden servir de testigos. Estos serán los que

- c) Si el Administrador encontrara mobiliario y pertenencias en la vivienda abandonada, verificará mediante contacto con el cuartel de la policía, el hospital y el Correo, el paradero del residente o tutor. De desconocerse el paradero del mismo, se procederá conforme a los inicios 3, 4, 5, 6, 7 y 8 establecidos en este Artículo.

ARTICULO XI - DERECHO A VISTA

Toda persona que se considere afectada en sus derechos por las determinaciones tomadas por el Administrador en la interpretación de este reglamento podrá presentar una querrela, la cual será adjudicada conforme al Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias adscritas, si son solicitantes; y si son residentes de acuerdo al Reglamento para la Atención de Quejas y Señalamientos en los Residenciales Públicos, vigente.

ARTICULO XII - PUBLICACIONES

- A. El Administrador mantendrá publicado en sitios visibles de las oficinas de los residenciales públicos de los Proyectos Estatales y oficinas de sección los siguientes documentos vigentes:

1. Reglamento para la Atención de Quejas y Señalamientos en los Residenciales Públicos.
2. Reglamento para la Selección, Admisión y Ocupación Continuada en los Residenciales Públicos.
3. Notificación al residente sobre cargos por servicios de mantenimiento.
4. Derechos Civiles.
5. Lista de Cambios Mandatarios.
6. Lista de espera de los solicitantes de vivienda.
7. Guías de los procedimientos de adjudicación.

por lo menos en tres (3) lugares visibles del residencial donde existan unidades de vivienda para proyectos estatales y la oficina local de administración, de manera que los residentes y solicitantes, puedan dar lectura a los "Avisos" y tengan la oportunidad de presentar sus comentarios por escrito a la Administración previo a la fecha de efectividad de la nueva reglamentación.

- C. El Agente Administrador entregará copia de las publicaciones a los residentes y solicitantes, de éstos requerirlos.

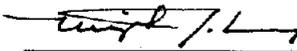
ARTICULO XIII - VIGENCIA

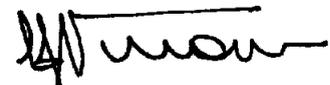
Este Reglamento se radicará en el Departamento de Estado y tendrá vigencia a partir de los treinta (30) días siguientes a la fecha de radicación.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 24 de junio de 1996.

RECOMENDADO POR:

APROBADO POR:


MIGUEL RODRÍGUEZ MUÑIZ
ADMINISTRADOR
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA
PÚBLICA


CARLOS J. VIVONI NAZARIO
SECRETARIO
DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA